706/04

Den 27. september 2004 blev i sag nr. 62.745:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms udvendige bræddebeklædning.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et etplans svensk træhus, som blev bygget i 1997/98. Ibrugtagningstilladelse er udstedt 25/6 1998.

Den 7/10 2002 modtog selskabet skadeanmeldelse fra klageren. Det fremgår heraf, at der var diverse problemer med ejendommen, herunder problemer med beklædning på udvendige vægge.

Tilstandsrapporten i sagen er udarbejdet den 3/5 2001. Der er ikke i tilstandsrapporten gjort bemærkninger om de omtvistede forhold.

Selskabets repræsentant besigtigede ejendommen den 12/11 2002. Repræsentanten afviste dækning for en række forhold, medens andre blev vurderet som dækningsberettigende.

Om det påklagede forhold er i selskabets skaderapport anført:

"**Et på to beklædning.**

Bræddebeklædningen har ikke tilstrækkeligt overlæg på 1,2 m af gavl mod have samt over bryggersdør og partielt på facade mod vej. Udgiften til afhjælpning af ovennævnte er dækket over ejerskifteforsikringen med en selvrisiko på kr. 5.000,00."

Om erstatningsudbetalingen er i skaderapporten anført:

"**ERSTATNINGSUDBETALING:**

Det påhviler ejer selv at rekvirere de nødvendige håndværkere til udbedring i ht. ovenstående. Overslag/tilbud fra disse sendes til Leif Hansen Rådg. Ing. A/S for accept inden arbejdet ordnes."

Klageren indhentede et tilbud fra en tømrer. Tilbuddet er dateret 26/10 2003, og er for så vidt angår det påklagede forhold sålydende:

"Udskiftning af 1 på 2 beklædning på hovedhus samt anneks.
Da der ikke er tilstrækkelig overlæg på beklædning samt der er konstateret manglende udluftning bag beklædning, udskiftes både inderste samt yderste beklædningsbrædder.
Efter demontering af beklædning etableres udluftning bag beklædning ved hjælp af 10 mm lister på eksisterende vindgips.
Beklædningsbrædder leveres som k 33. (trykimprægneret)
Den nye beklædning påregnes overfladebehandlet 2 x med sort træbeskyttelse, fabrikat efter kundens ønske.
Ligeledes leveres samt monteres musefang bag yderste beklædningsbræt (dette er ligeledes konstateret som mangel på eksisterende beklædning).

Pris i alt ex. moms = kr. 161.040,-"

Selskabets repræsentant svarede ved skrivelse af 10/11 2003:

"Efter at jeg igen har gennemgået sagen må jeg trække mit tilbud tilbage vedrørende erstatning for utilstrækkelig overlapning på et på to beklædning, da der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Jeg beklager, at jeg har fejlfortolket forsikringsvilkårene.

Der er alene tale om et arkitektonisk forhold som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er i øvrigt ikke rigtigt at en et på to beklædning skal opsættes på lister. En et på to beklædning ventilerer sig selv."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal vedstå det i skaderapporten givne tilsagn om at dække skaden. Han har anført, at han ikke accepterer selskabets efterfølgende beklagelse og afslag på dækning. Han har påpeget, at hans rådgivere, arkitekt og tømrer, har vurderet, at der er tale om en skjult fejl med nærliggende risiko for skade, da vand umiddelbart trænger ind bag beklædningen, som er ubehandlet på bagsiden, og derfor vil rådne. Derudover er beklædningen utilstrækkeligt ventileret, idet der kun er 5 mm luft bag de yderste brædder i et på to beklædningen. Klageren har anført, at hans forsikringsselskab forlanger, at der skal være 10 mm.

Klageren har fremlagt et fotografi til dokumentation for opfugtningen.

Klageren har anført, at det i forbindelse med tømrerens afgivelse af tilbud blev klarlagt, at der var langt flere utilstrækkelige overlap end først antaget. Klageren har oplyst, at huset efterhånden giver sig, hvorfor de utilstrækkelige overlap først kan konstateres efter et stykke tid. Vedrørende det forhold, at manglende musefang ikke blev anmeldt oprindeligt, har klageren anført, at det ikke bør lægges ham til last, at han ikke var vidende herom, før en fagmand har haft brædderne af.

Selskabet har ved sin repræsentant over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Repræsentanten har til støtte herfor anført:

- der ikke er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade, med derimod alene dårligt håndværksarbejde vedrørende det lille overlæg på de yderste facadebrædder,
- hans fejlagtige accept i skaderapporten alene omfattede etablering af et forholdsvis mindre antal brædder som erstatning for de smalle brædder,
- klageren ikke har lidt et tab i forbindelse med tilbagekaldelsen af accepten vedrørende facadebeklædningen, idet skaderapporten klart oplyser, at der ikke må igangsættes arbejde før selskabets accept af tilbud,

- det indhentede tilbud omfatter helt andre ydelser, end de som er nævnt i skaderapporten, herunder udskiftning af et på to beklædning på udhus, udskiftning af både inderste og yderste beklædningsbrædder, fordi der ikke er ventilation bag facadebrædderne, samt etablering af musefang, hvorved det er påpeget, at flere af disse ikke er anmeldt til selskabet,
- ejerskifteforsikringen ikke dækker arkitektoniske forhold, hvorfor der godt kunne være brædder af forskellig bredde i ydervæggene, samt
- et på to beklædningen er selvventilerende via de hulrum, der er bag de yderste brædder, hvorfor det ikke er nødvendigt at opsætte facadebrædderne på lister.

Selskabet har endvidere anført, at såfremt nævnet finder, at der skal betales erstatning, skal den alene omfatte etablering af partielt bredere brædder, da forsikringen ikke dækker arkitektoniske forhold

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden i h.t. byggelovgivningen m.v., æstetiske og arkitektoniske forhold, installationers funktion eller lovlighed m.m. med mindre der som følge af det pågæld-

ende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at selskabets repræsentant i skaderapporten dateret 19/11 2002 har givet et ubetinget dækningstilsagn omfattende 1,2 m af gavl mod haven, over bryggersdør og partiet på facade mod vej. Selskabet skal anerkende at dække i overensstemmelse hermed.

Nævnet finder, at en stillingtagen til, om der for den øvrige del af huset er tale om en dækningsberettigende skade, ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse om, hvorvidt ventilationen af konstruktionen er tilstrækkelig til at modvirke fugtskader. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene. I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle denne del af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende at dække i overensstemmelse med det givne dækningstilsagn.

Nævnet kan derudover ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen